STADT SCHOPFHEIM

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Östliche Hünerhalden / Am Rain“

Verfahren gem. § 13b BauGB

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Östliche Hünerhalden / Am Rain“

Stand: Aufstellung und Offenlage

gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

15.03.2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

STADTBAU LÖRRACH

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Östliche Hünerhalden / Am Rain“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Schopfheim den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Östliche Hünerhalden / Am Rain“

am _____ jeweils als Satzungen beschlossen:

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Östliche Hünerhalden / Am Rain“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3
Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

– dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500	vom 15.03.2022
– den Textlichen Festsetzungen	vom 15.03.2022

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

– dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500	vom 15.03.2022
– den Örtlichen Bauvorschriften in Textform	vom 15.03.2022

Beigefügt sind:

1. eine Begründung die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht	vom 15.03.2022
2. eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Kunz GaLaPlan	vom 15.03.2022
3. eine Abwägung der Umweltbelange des Büros Kunz GaLaPlan	vom 15.03.2022

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

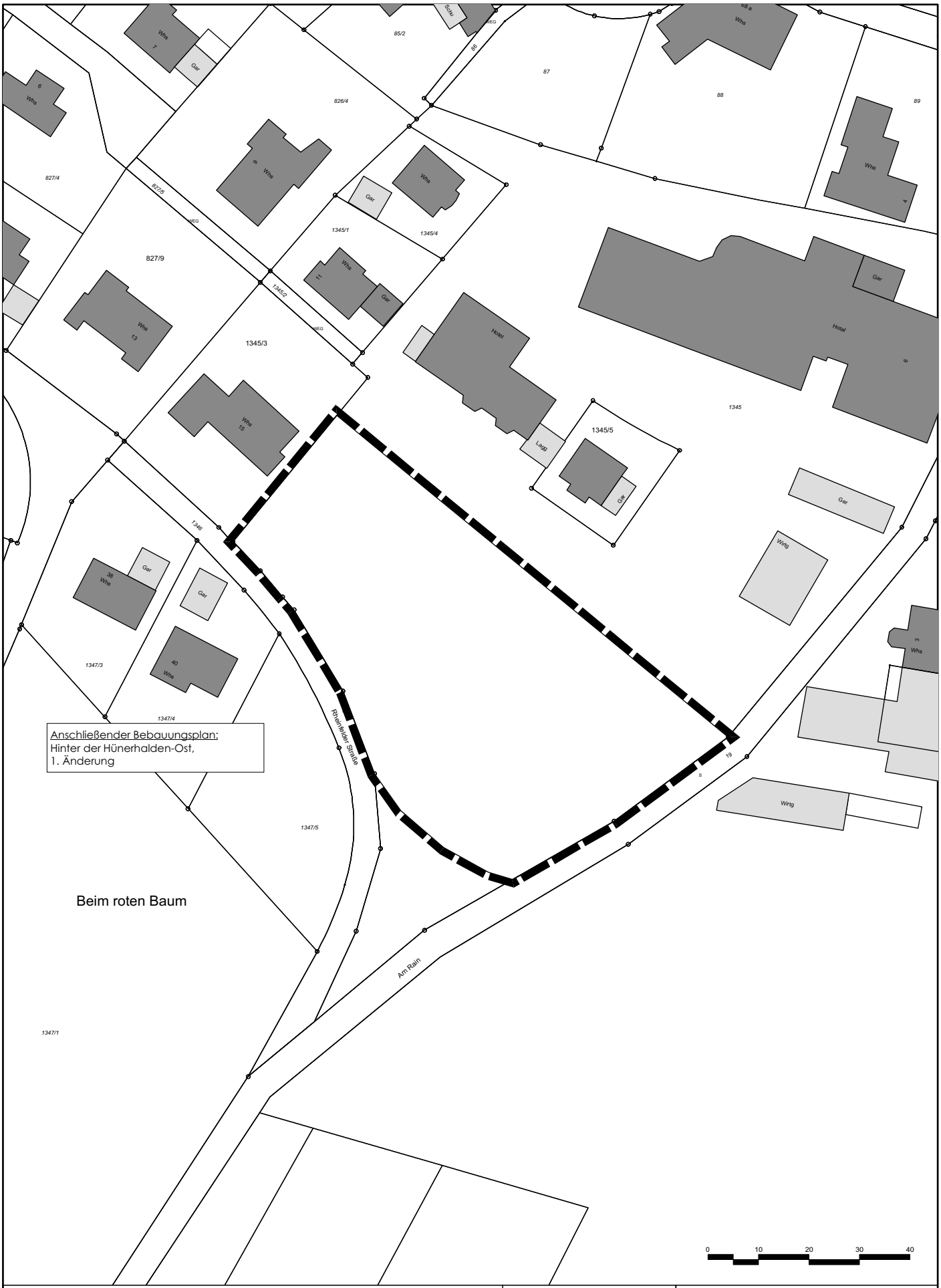
§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Schopfheim, den _____

_____

Dirk Harscher, Bürgermeister



Stadt Schopfheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Östl. Hünerhalden - Am Rain"

Abgrenzungslageplan, Stand 15.03.2021

N

M 1 : 1.000

Plangrundlage 01/2019 | System: UTM

STADTBAU LÖRRACH

ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Bestehende Flurstückgrenze & Grenzpunkt
- Geplante Flurstückgrenze
- Bestandsvermessung
- Höhenlinien (Höhensystem DHHN 12)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH — maximale Traufhöhe
- Z = II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedliche Höhenlage

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen; Stellung der baul. Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Festgesetzte Firstrichtung

Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- WD — Walmdach
- SD — Satteldach

Nutzungsschablone

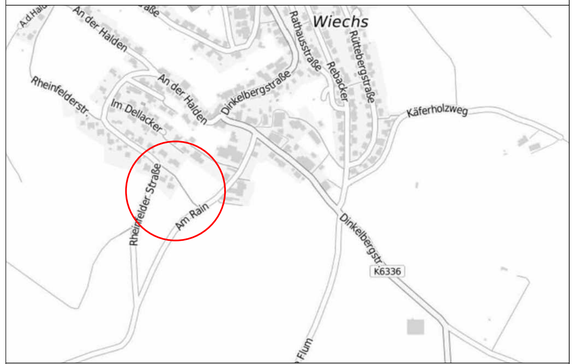
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Traufhöhe max	Firsthöhe max
Dachform	Dachneigung

Stadt Schopfheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Östliche Hühnerhalden - Am Rain"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB



VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 09.05.2022
Offenlagebeschluss	am 09.05.2022
Bekanntmachung	am __.__.__
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom __.__.__
	bis __.__.__
Beteiligung der TöB gem. § 4 (2) BauGB	vom __.__.__
	bis __.__.__
Satzungsbeschluss	am __.__.__
Bekanntmachung	am __.__.__

Dirk Harscher, Bürgermeister

N

Planteil

Maßstab	1:500
Format	765 / 297
Datum	21.04.2022
Gez.	TYo / Fä
Kataster vom	Januar 2019
Koordinatensystem:	UTM

STADTBAU LÖRRACH

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Östliche Hünerhalden / Am Rain“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Rohbaumaß) ist im Planteil im Meter über N.N. festgesetzt. Abweichungen von +20 / -10 cm sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z),
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden.

3.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf II (zwei) festgesetzt.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Als maximale Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird eine Höhe von 6,00 m festgesetzt.

3.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

4. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

6. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Garagen sind mit automatischen Toren auszustatten.

7. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

7.1 Zusätzlich zu Garagen und Carports sind je Grundstück bis zu zwei Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu einem Volumen von 20 m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Kante zur Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

9. Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß Eintrag im Planteil sind private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.

10.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

10.3 Die Befestigung von Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) zu verwenden. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

10.4 Der Einsatz metallhaltiger Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/ -verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

10.5 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend den Regeln der Technik abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige

Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) auszufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).

Jede temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen.

10.6 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze vor der Rodung von einer Fachkraft der Ökologischen Baubegleitung auf Nester zu überprüfen und ggfs. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

10.7 Die Beleuchtung im Außenraum muss durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

10.8 Festsetzungen zum Artenschutz

a) Bei Abgang sind die älteren Obstbäume mind. 10 Jahre als stehendes Totholz zu erhalten. Gleichzeitig sind gleichwertige Obstbäume gemäß der Pflanzliste

im Anhang an anderer Stelle der „Fläche für die Landwirtschaft“ zu pflanzen, diese somit zu ersetzen und einen langfristigen Lebensraum für totholzbewohnende Arten wie Totholzkäfer oder Spechte zu erhalten.

b) Auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ sind sieben Pflanzgebote für heimische und hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang des Berichts zu den Umweltbelangen nach § 13b festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Ab April müssen alle als Winterquartier bzw. als Verstecke nutzbaren Oberflächenstrukturen (v.a. Betonsteine, unter welchen bereits Blindschleichen gefunden wurden) innerhalb des Eingriffsbereichs manuell abgetragen werden.

d) Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Reptilien-Schutzzaun entlang des Eingriffsbereichs zu stellen. Lediglich die Abgrenzung zur „Rheinfelder Straße“ hin kann ohne Reptilien-Schutzzaun belassen werden. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.

e) Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze vor der Rodung von einer qualifizierten Fachkraft auf Nester zu überprüfen und erst nach fehlender Nutzung durch Brutvögel freizugeben.

f) Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen.

g) Nächtliche Dauer-Beleuchtungen an Gebäude und innerhalb der Gartenflächen sind nicht zulässig.

h) Sind Beleuchtungen nicht zu vermeiden, sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungen anzubringen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

11.1 Gemäß Eintragung im Planteil sind auf der landwirtschaftlichen Fläche sieben heimische, standortgerechte und hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese gleichartig zu ersetzen.

Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 18 cm.

11.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenfläche außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch das Ausbringen von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern ist unzulässig.

11.3 Auf den privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese gleichartig zu ersetzen.

12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b BauGB

12.1 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

Bodenschutz

Oberboden ist gem. dem aktuellen Stand der Technik fachgerecht zu lagern und möglichst wiederzuverwenden. Innerhalb des Plangebiets ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Stadt Schopfheim, den _____

Stadtbau Lörrach

_____

Dirk Harscher, Bürgermeister

_____

i.V. Stephan Färber (Planverfasser)

ANHANG

III. HINWEISE

1. Altlasten

Offenkundige, bisher unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde die Eigentümer durch Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann sich Radon in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln, damit bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen.

5. Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).

Jede temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen.

6. Wasser

6.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

6.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen

6.3 Schicht-/Hangwasser, Dränagen

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

6.4 Starkregen

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriere-Systeme möglich. Detaillierte Informationen sind auf den Internetseiten der LUBW abrufbar.

IV. PFLANZENLISTE

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, z. B.:

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*

Obstbäume

Äpfel: Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen: Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume: Walnuss

Pflaumen / Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Östliche Hünerhalden / Am Rain“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Für die Hauptgebäude sind nur Walmdächer mit Dachneigungen von 20° - 25° sowie Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich mit Flachdächern zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in den Farben grau bis rotbraun zulässig. Ziegel sind nur unglasiert zulässig.

Hinweis: Zur Begrünung von Flachdächern siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 10.1 – Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten.

- Bei Flachdächern ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 1,00 Metern über der Dachfläche zulässig. Die Aufständerung dient dazu, neben den Solarkollektoren zusätzlich eine extensive Begrünung zu ermöglichen.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Neonfarbene, blendende bzw. grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen oder Vliese (Schottergärten) sind unzulässig.

4.2 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken dürfen nur einvernehmlich erfolgen.

4.3 Jegliche beabsichtigte **Geländeveränderung**, Auffüllung oder Abtragung ist im Bauantragsverfahren mit ausreichenden und prüffähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudekanten planlich und textlich darzustellen.

4.4 **Stützmauern** dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stützmauern einen Abstand von 0,5 m einhalten.
Stützmauern sind aus regionalen Natursteinen als Natursteinwand, Trockenmauer oder Gabionen herzustellen.

4.5 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

5. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nicht zulässig, auch nicht in Form von Sockeln. Stacheldraht ist unzulässig.

6. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

6.1 Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von max. 0,3 l/s vorzusehen. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen.

Stadt Schopfheim, den_____

Dirk Harscher, Bürgermeister

Stadtbau Lörrach

i.V. Stephan Färber
(Planverfasser)

STADT SCHOPFHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Östliche Hünerhalden / Am Rain“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
3. Örtliche Bauvorschriften 12
4. Umweltbelange 14
5. Verkehr 21
6. Flächenbilanz 21

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Schopfheim ist als Mittelzentrum im Wiesental aufgrund ihrer attraktiven Lage im Großraum Basel und aufgrund der guten sozialen und technischen Infrastruktur ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Mit insgesamt fast 20.000 Einwohnern in Schopfheim und den 9 Ortsteilen ist ein konstantes Wachstum verbunden, das sich in vermehrter Bautätigkeit in der Kernstadt wie auch in den Ortsteilen widerspiegelt. Gerade der Ortsteil Wiechs südlich von Schopfheim ist in den letzten Jahrzehnten durch einige Neubaugebiete wie z.B. „Rebacker-Rütteberg" inzwischen bis auf fast 2.000 Einwohnern angewachsen. Die Baugebiete in Wiechs sind zu einem Großteil aufgefüllt; freie Bauplätze stehen kaum zur Verfügung.
Die Stadt Schopfheim erhielt die Anfrage einer Familie aus dem Ortsteil zur Errichtung von zwei Wohngebäuden nördlich der „Rheinfelder Straße" im Ortsteil Wiechs. Neben einem von der Familie selbst genutzten Gebäude soll ein zweites Wohnhaus errichtet werden. Die zu arrondierende Fläche grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil an.

Die Stadt Schopfheim unterstützt das Vorhaben, insbesondere da für die langfristige Ausweisung von Wohnraum im Flächennutzungsplan kaum noch Flächen zur Verfügung stehen. Kleinere Abrundungen und Ergänzungen sowie die Schließung von Baulücken als Maßnahmen der Innenentwicklung werden daher vermehrt vorangetrieben, um hiermit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zumindest in geringem Umfang entgegenzuwirken.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Schopfheimer Ortsteil Wiechs an der Rheinfelder Straße und betrifft das Grundstück mit der Flst. Nr. 1345. Das Plangebiet misst eine Größe von ca. 4.153 m².

Im Osten endet das Plangebiet an der Straße „Am Rain"; im Westen bildet das Grundstück mit der Flst. Nr. 1345/3 die Grenze. Nördlich und westlich des Plangebiets liegen überwiegend Wohngebäude; östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Norden schließt ein Hotel mit Restaurant an. Nach Süden und Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das geplante Baugebiet liegt südlich des Hotels „Krone“ und schließt an die Bebauungspläne „Hinter der Hünerhalden-Ost“, „Dellacker“ und „Östliche Hünerhalden“ an bzw. überlagert diese in Teilen.

Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Plangebiets

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Schopfheim sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Nach dem Regionalplan ist die Stadt Schopfheim als Mittelzentrum auszubauen (PS 2.1.1). Neben Schopfheim und Fahrnau sind die Ortsteile Wiechs und Langenau aufgrund ihrer zentralen Lage als Entwicklungsorte für Wohnen ausgewiesen. Daher besteht hier die Möglichkeit, Flächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen, auszuweisen.

Der Ortsteil Wiechs ist als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet; weiterhin ist der Siedlungskörper grob dargestellt. Wiechs ist nach Osten, Süden und Westen von einem Regionalen Grünzug sowie von einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1) umgeben.

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper auf Höhe des letzten Gebäudes der Bebauung nördlich der Rheinfelder Straße. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

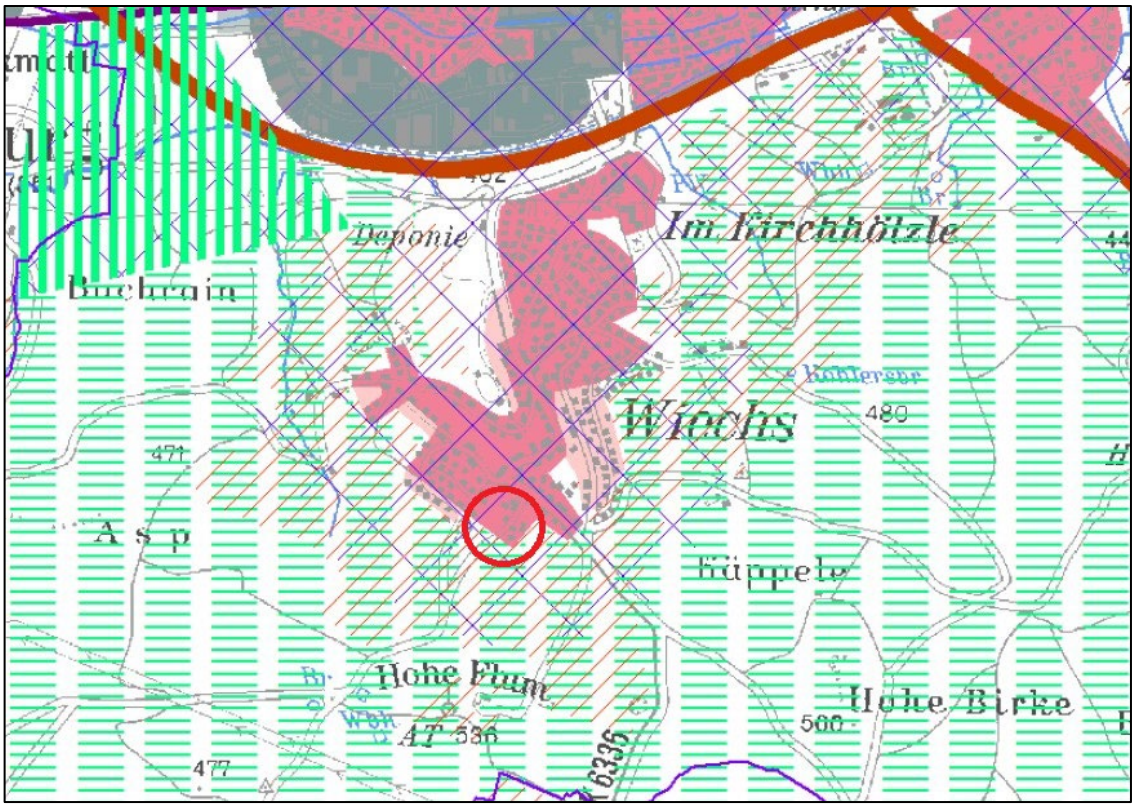


Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

1.4 Flächennutzungsplan

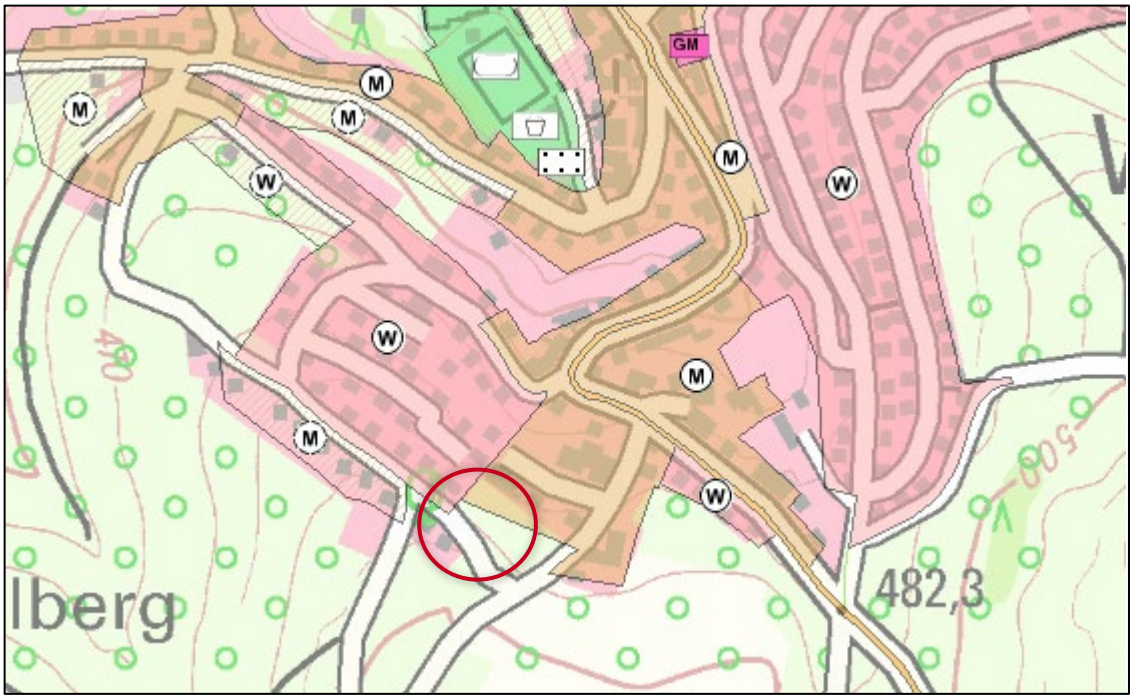


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan. Quelle: Geoportal Raumordnung BW

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schopfheim ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die zu arrondierende Fläche ist bislang als Außenbereich i.S. § 35 BauGB einzustufen. Sie grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil an.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB, wodurch keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird, sondern dieser auf dem Weg der Berichtigung anzupassen ist.

1.5 Verfahren nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Bedingungen zur Zulässigkeit des Verfahrens werden erfüllt:

- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit 4.153 m² deutlich unter der Grenze von 10.000 m².
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in Kapitel 4.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

Im beschleunigten Verfahren entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten. Auch auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird verzichtet.

1.6 Planerisches Konzept

Im Plangebiet mit seiner Größe von 4.153 m² ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garage vorgesehen. Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer städtebaulichen Struktur bestmöglich in die bestehende Wohnbebauung des westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiets einfügen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um bis zu 9 m ab. Der Bebauungsplan reagiert auf die bestehende Topografie in Wiechs und setzt Traufhöhen von maximal 6,00 m fest. Die Gebäude werden daher an der Bergseite mit zwei Geschossen in Erscheinung treten, auf der Talseite ragen drei Geschosse aus dem Gelände heraus.

1.7 Sonstige Planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Gemäß Information des Geoportals der LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten und Schutzzonen.

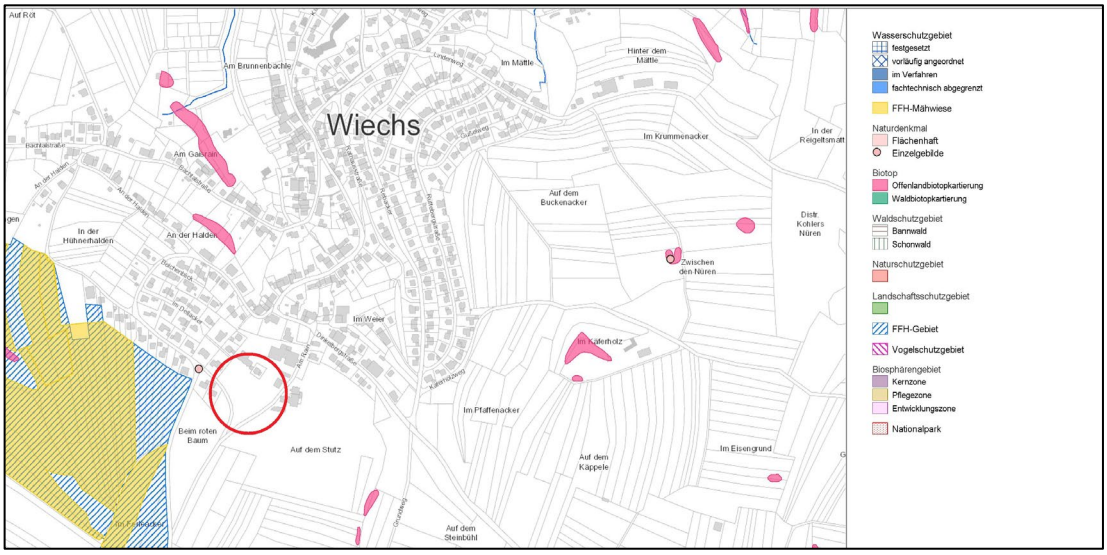


Abbildung 4: Biotope und Landschaftsschutzgebiete. Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen.

Da ein Verfahren gem. § 13b BauGB vorwiegend der Schaffung von Wohnraum dient, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

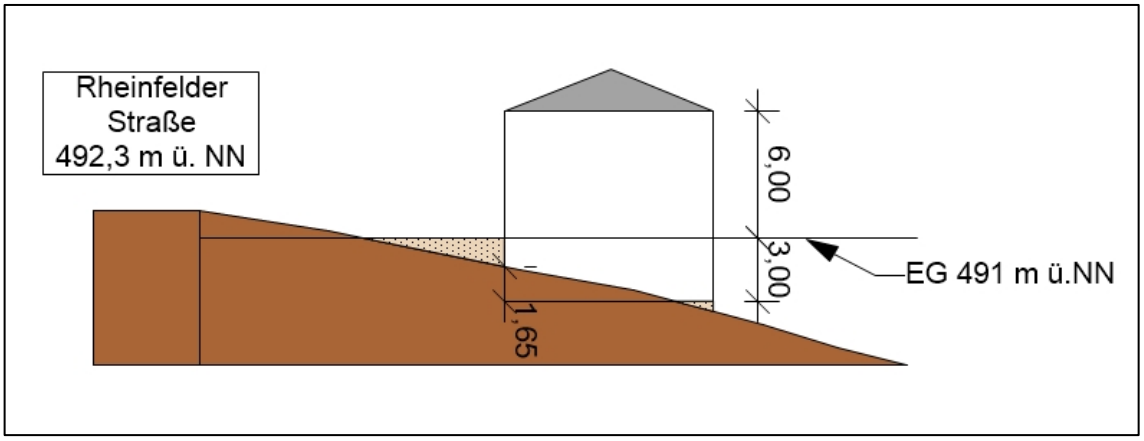


Abbildung 5: Beispielhafter Schnitt. Quelle: Eigene Darstellung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der maximal zulässigen Traufhöhen (TH), die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) und die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Eine größere Dichte wäre in diesem Bereich unverträglich.

Traufhöhe

Die Traufhöhe setzt den äußersten Punkt der Durchdringung von Außenwand und Dachhaut fest. Sie ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Die Höhenlage der Gebäude wurde durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Hauptgebäude von 6,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der

Rohfußboden gem. Eintragung im Lageplan. Wie zuvor in Ziffer 1.6 aufgeführt, können talseits bis zu drei Geschosse in Erscheinung treten. Eine maximale Gebäudehöhe wurde nicht festgesetzt. Diese ergibt sich durch das Zusammenspiel von Traufhöhe, möglicher Gebäudetiefe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Dachneigung. Die Festsetzung dient auch einem verträglichen Nebeneinander der geplanten Gebäude.

Anzahl Vollgeschosse
Die maximale Anzahl an Vollgeschossen ist durch Eintrag im Lageplan festgesetzt. Insgesamt sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Bauweise, zur Stellung der baulichen Anlagen und der Verortung der Gebäude über die überbaubaren Grundstücksflächen wird die gewünschte städtebauliche Struktur erreicht. Dabei wird insbesondere der Lage im Hang Rechnung getragen und insgesamt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gefördert.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, die jedoch nur auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird, da die bestehende Bebauung diesem am besten entspricht. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die beabsichtigte aufgelockerte städtebauliche Struktur am Ortsrand eingehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Die Gebäudestellung ermöglicht zudem eine gute Besonnung und Belichtung und dementsprechend eine gute Ausnutzung solarer Energie.

2.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um die Sichtbeziehungen nicht zu stören. Die festgesetzten automatischen Garagentore sollen ein schnelles Abfahren aus dem Straßenraum sicherstellen.

2.5 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind größere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen nur begrenzt zulässig, um ein Zustellen der Freiflächen mit Nebenanlagen zu verhindern. Konkret sind je Grundstück maximal zwei Nebenanlagen mit je maximal 20 m³ umbautem Raum zulässig. Dies entspricht beispielsweise einem Fahrradunterstand sowie einem Gartenschopf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen grundsätzlich auf die GRZ i.S. des § 19 (4) BauNVO angerechnet werden. Entsprechend sind diese nur zulässig, wenn durch Hauptgebäude sowie Nebenanlagen, Zufahrten und versiegelte Flächen die GRZ um maximal 50% überschritten wird.

2.6 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Um die geplanten Gebäude in die umgebende dörfliche Struktur einzubinden und eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu fördern, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist aufgrund der kleineren Wohnfläche maximal eine Wohnung zulässig.

2.7 Private Grünflächen

Im Gegensatz zur Wohnbaufläche sind innerhalb der privaten Grünflächen keine Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen zulässig.

2.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die östlich anschließende Freifläche soll unbebaut bleiben und mit Hilfe der festgesetzten Begrünung einen Ortsrand definieren. Daher wurde die Fläche nicht als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt.
Die Fläche soll durch weitere Anpflanzungen von Bäumen zu einer hochwertigen Streuobstwiese entwickelt werden.

2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen sind Wege- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Darüber hinaus sind

Nebenanlagen mit einem Flachdach auszuführen und zumindest extensiv zu begrünen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen mit Metallionen ist der Einsatz von Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Hierdurch soll eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden. Außerdem wurde zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen in nach unten strahlenden Gehäusen festgesetzt.

Die allgemeinen Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Um einen über das absolut notwendige Maß hinausgehenden Eingriff in den Boden zu vermeiden, wurden die Bauphase betreffende Festsetzungen getroffen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz werden in Kapitel 4.1 erläutert.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Örtliche Bauvorschriften wurden insbesondere zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz der Ortsteile erlassen.

Dächer, Gebäudegestaltung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Walmdächer mit Dachneigungen von 20° - 25° sowie Satteldächer mit 25° - 35° zulässig, so dass sich neue Gebäude in die bestehende und dörflich geprägte Ortsstruktur einfügen. Da Dachformen und Dachfarben der Hauptgebäude bedeutend für die Fernwirkung eines Ortsteils sind, sollen bestehende und neue Gebäude insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild präsentieren.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen sollen sich deutlich unterordnen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports daher mit Flachdächern zulässig und in diesem Fall zu begrünen. Dies betrifft auch untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude. Die Begrünung unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sowie blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

Solaranlagen sind nicht nur erwünscht, sie sind seit geraumer Zeit bei Wohnbauvorhaben auch verpflichtend. Die Anlagen sollten so angeordnet werden, dass sie eine ausreichende Ausbeute an Energie ermöglichen. Gleichzeitig kann die Art der Anbringung die ruhige Gliederung der Gebäude unterstützen oder durch abgewinkelte „Sonderkonstruktionen“ auch stören.

Bei Flachdächern wurde die Höhenbegrenzung so gewählt, dass eine Anbringung von Solaranlagen zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung möglich und ausdrücklich vorgesehen ist. Bei geneigten Dachflächen sollten Solaranlagen der Dachneigung entsprechen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen, sog. Schottergärten sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Gemäß § 9 (1) Landesbauordnung BW ist die Anlage von sogenannten „Schottergärten" unzulässig: „Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden". Eine Versiegelung in Form einer eingezogenen Folie und einer Schotterabdeckung entspricht daher nicht den gesetzlichen Vorgaben, da sich hierdurch die Grundwasserneubildungsrate verringert und sich die Fläche im Sommer unnötig aufheizt. Zudem stellt eine solche Schotterfläche keine Lebensgrundlage für Flora und Fauna dar.

Weitere Festsetzungen zur Grundstückgestaltung sowie zu Stützmauern sollen auch nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen vorbeugen. Übermäßige Abgrabungen sorgen an den Grenzen für unmaßstäbliche Versprünge und sind auch gestalterisch unerwünscht.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Geschlossene Einfriedungen und Stacheldraht wurden aus ortsgestalterischen Gründen und zur Einbindung in das vorhandene offene Landschaftsbild ausgeschlossen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Um die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entlasten und Abwasserspitzen zu verringern wurden Retentionsspeicherzisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherzisterne bemisst sich dabei an den anzuschließenden Dachflächen.

4. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Daher erfolgt keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Die Umweltbelange wurden neben den Belangen des Artenschutzes geprüft und es wurden Maßnahmen aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Sicherung geschützter Arten festgesetzt.

4.1 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Gutachten des Büros Kunz GaLaPlan umfassend geprüft. Zur Sicherung der Belange wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die detaillierten Analysen und Beschreibungen sind in den Artenschutzfachlichen Gutachten enthalten. Diese sind dem Bebauungsplan beigefügt. Im Folgenden werden die abgeprüften Arten kurz zusammengefasst und die zugehörigen Maßnahmen erläutert.

Käfer

Im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen auf Totholzkäferspuren wurden keine Hinweise auf totholzbewohnende Käfer gefunden. Somit ist derzeit nicht von einem Vorkommen von streng oder besonders geschützten Käferarten auszugehen. Für das Bauvorhaben werden drei Bäume (Walnuss: BHD 30 cm, Apfel: BHD 38 cm, Kirsche: BHD 14 cm) entfernt. Aufgrund ihrer Seneszenz und Wuchsform sind sie für die totholzbewohnenden Arten Hirschkäfer und Körnerbock als interessant einzuschätzen.

Zur Kompensation des Verlusts von Vegetationsstrukturen werden außerhalb des Eingriffsbereichs auf der „Fläche für Landwirtschaft“ sieben Pflanzgebote für heimische und hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang festgesetzt. Zusätzlich zu den schon vorhandenen Obstbäumen kann der Charakter einer Streuobstwiese durch die sieben Pflanzgebote für heimische und hochstämmige Bäume erhalten und verbessert werden.

Reptilien

Im Zuge der Reptilien-Kartierung im Jahr 2021 konnten insgesamt drei Individuen der besonders geschützten Blindschleiche nachgewiesen werden. Nachweise weiterer Reptilien-Arten im Plangebiet gibt es nicht.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist der geplante Eingriffsbereich mittels Entwertungsmaßnahmen für Reptilien unattraktiv zu machen und grundsätzlich durch das Vorhandensein von Schutzzäunen eine Zuwanderung bzw. Nutzung zu verhindern.

Eine erhebliche Störung von Reptilien ist nicht zu erwarten. Falls streng geschützte Arten der Reptilien vorhanden sind, besiedeln sie bereits jetzt Bereiche unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung und werden während der Bauzeit infolge der Abschirmung durch den Schutzzaun in unbeeinträchtigten bzw. störungsarmen Bereichen bleiben.

Vögel

Im Plangebiet selbst wurden keine Brutvögel erfasst. In den angrenzenden Bereichen konnten aber Brutvogelarten der siedlungsnahen Bereiche nachgewiesen werden. Gebäudebrüter wie z.B. Rauchschwalbe und Haussperling nutzen höchstwahrscheinlich die umliegenden Gebäude und Rinder-/ Pferdeställe.

Es kommen überwiegend siedlungsfolgende Vögel mit hohen Bestandszahlen vor. Greifvögel waren ausschließlich im Überflug zu beobachten.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, muss die Rodung der Gehölzstrukturen in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze von einer ökologischen Fachkraft zu untersuchen und erst nach fehlender Nutzung durch Brutvögel freizugeben.

Angesichts der bestehenden Störwirkungen (vorhandene Siedlung mit landwirtschaftlichem Betrieb) sind die Arten der Umgebung bereits an die mit dem Eingriff verbundenen Störwirkungen angepasst. Brutvogelarten im Randbereich des Plangebiets lassen sich durch die erhöhten Störwirkungen im Eingriffsbereich nicht erheblich beeinträchtigen. Der geringfügige Verlust an Grünland bzw. Nahrungshabitat kann ohne Weiteres direkt in der angrenzenden Umgebung kompensiert werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind viele Bäume vorhanden, die potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse in Form von Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen aufweisen. Potenziell nutzbare Gebäude befinden sich ausschließlich außerhalb der Plangebietsabgrenzung.

Die betroffenen Bäume im Plangebiet wurden äußerlich sowie mittels Endoskopkamera auf Fledermausspuren (Kot etc.) begutachtet. Dabei konnten keine Hinweise auf einen Fledermausbesatz festgestellt werden. Der Großteil der Gehölze bleibt ohnehin erhalten.

Die vorhandenen Grünlandbereiche bieten für Fledermäuse ein Nahrungsangebot. Bei der Jagd notwendige Orientierungselemente wie Gehölze oder Gebäudekanten finden sich über das gesamte Plangebiet verteilt bzw. unmittelbar angrenzend. Die Eignung des Plangebiets als Jagdhabitat für Fledermäuse ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

Durch die Auswertung der akustischen Aufnahmen bei den insgesamt fünf durchgeführten Kartierungen konnten folgende Arten bzw. Gattungen nachgewiesen werden:

- Weißrand- / Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus
- Nyctaloide (Nordfledermaus, Breiflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Kleiner oder Großer Abendsegler)
- Mausohren (Gattung Myotis)
- Langohren (Gattung Plecotus)
- Alpenfledermaus

Neben normalen Ortungsrufen konnten auch einige Sozialrufe sowie Feeding Buzzes aufgenommen werden. Es werden Quartiere von Zwergfledermäusen von Weißrandfledermäusen in der näheren Umgebung vermutet. Die Feeding Buzzes weisen auf eine Nutzung der Plangebietsfläche als Jagdrevier hin.

Die Fledermaus-Aktivität im Plangebiet kann insgesamt als hoch eingestuft werden.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten für das Einfamilienhaus nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhepause befinden und somit Flugkorridore während der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden. Dauerbeleuchtungen der Gebäudefassaden und Gartenbereiche sollten nicht erfolgen, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während des Transferfluges in die Jagd- / Nahrungsgebiete vermieden werden kann.

4.2 Abwägung der Umweltbelange

Die folgende Zusammenfassung wurde dem Gutachten des Büros Kunz GaLa-Plan entnommen. Dort findet sich auch eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Hünerhalden / Am Rain" ist der geplante Bau zweier Einfamilienhäuser auf dem Grundstück Flst. Nr. 1345 der Gemarkung Wiechs. Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Fettweide bzw. Streuobstwiese genutzt. Das Vorhaben dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Hünerhalden / Am Rain" ergibt sich folgende Flächenversiegelung im Geltungsbereich:
Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 4.153 m² (Bruttobaufläche).
Abzüglich der privaten Grünfläche mit 149 m² und der Fläche für die Landwirtschaft mit 2.480 m², ergibt sich eine Nettobaufläche von 1.824 m².
*Die Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude wird auf 0,4 festgesetzt. Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn durch Hauptgebäude sowie Nebenanlagen, Zufahrten und versiegelte Flächen eine GRZ von 0,75 nicht überschritten wird. Somit beträgt die maximal zulässige Flächenversiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 1.293 m² (1.824 m² * 0,75).*
Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zum dauerhaften Verlust von Teilen einer Fettwiese und drei Streuobstbäumen.

<u>Vermeidung und Minimierung</u>:
Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Die Befestigung von Nebenanlagen ist mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zudem sind Retentionsspeicherzisternen anzulegen, um die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entlasten und Abwasserspitzen zu verringern.

<u>Kompensation</u>:

Im Plangebiet sind pro Grundstück und pro angefangener 300 m² jeweils ein standortgerechter und heimischer, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (entsprechend der Pflanzliste 1 oder 2) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bestandsbäume werden hierfür bereits mit einberechnet.

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Obstbaum (gemäß der Pflanzenliste 1 oder 2) zu pflanzen. Angrenzend an den Eingriffsbereich sind zudem mindestens sieben heimische, standortgerechte und hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume (Pflanzbindung) sind ebenfalls zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die älteren Obstbäume mind. 10 Jahre als stehendes Totholz zu erhalten. Gleichzeitig sind gleichwertige Obstbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang an anderer Stelle der „Fläche für die Landwirtschaft" zu pflanzen, diese somit zu ersetzen und einen langfristigen Lebensraum für totholzbewohnende Arten wie Totholzkäfer oder Spechte zu erhalten.

Flachdächer bei Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Substratschicht mind. 10 cm). 149 m² im Süden des Eingriffsbereichs sind als private Grünfläche gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Dasselbe gilt für die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (ca. 912 m²). Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist durch diese Maßnahmen nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB aber auch nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Großteil des Plangebiets stellt eine Fettweide mittlerer Standorte dar. Auf der vorhandenen Fettweide befinden sich insgesamt 19 Obstbäume. Z. T. sind die Bäume schon alt und weisen mehrere Baumhöhlen oder ausgefaulte Stämme auf oder sind am Stamm mit Efeu umwachsen. Vom Vorhaben betroffen ist lediglich der westliche Teil des Plangebiets. Alle in der Umgebung befindlichen Vegetationsstrukturen – bis auf drei Streuobstbäume im Eingriffsbereich – werden nicht tangiert und bleiben erhalten.

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Bodenformationen „Terra fusca-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden auf Rückstandston". Da das Plangebiet aktuell fast vollständig unversiegelt ist, sind die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23" und das Bodengefüge nicht bzw. kaum verändert. Altlastenflächen sind nicht bekannt. Allerdings ist im Landkreis Lörrach mit einer Radon-Belastung zu rechnen.

Schutzgut Grundwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften während der Bauarbeiten sowie bei anschließender Nutzung eingehalten werden.

Schutzgut Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Schutzgut Klima / Luft

Da der Eingriff sehr kleinflächig ist und in der unmittelbaren Umgebung weiträumige Grünland- und Waldflächen als klima- und lufthygienisch bedeutsame Flächen in großem Umfang vorhanden sind, können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Eine öffentliche Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche nicht. Der Bereich wird lediglich privat zur Pferdehaltung genutzt. Insgesamt ist der Bereich für das Orts- und Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild geringfügig ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes erfolgen durch die geplante Bebauung aber nicht. Zudem bleibt ein großer Teil des Plangebiets im jetzigen Zustand als Streuobstwiese bestehen.

Schutzgut Mensch

Lärm- und Schadstoffbelastungen können als baubedingte Emissionen auftreten. Aufgrund des zeitlich auf die Bauarbeiten beschränkten Auftretens können diese jedoch als unerheblich eingestuft werden. Die entstehenden verkehrsbedingten Lärmemissionen sind aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen nur von geringer Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt. Durch die geplante Bebauung werden bis zu 1.293 m² zusätzlich versiegelt. Die Nutzung des Plangebiets als Bauland entspricht dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche, da direkt an bestehende Wohnnutzung gebaut wird. Zudem wird eine GRZ von 0,4 festgelegt, was einem sparsamen Umgang entspricht.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Für das Plangebiet ist aufgrund der Beweidung durch Pferde nur eine mäßige Bedeutung in Bezug auf die biologische Vielfalt festzustellen. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Biologische Vielfalt zu rechnen.

4.3 Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen

Grundsätzlich sollten Bauvorhaben so umfassend wie möglich eingegrünt bzw. begrünt werden, um den ökologischen Eingriff zu reduzieren und bestenfalls das Klima im Gebäude (z.B. bei Dachbegrünungen) zu verbessern.

Aufgrund der festgesetzten geneigten Dächer scheidet eine **Dachbegrünung** für die Hauptgebäude aus. Für Nebenanlagen wird diese aber vorgesehen. Neben den Dächern können auch **Fassaden** z.B. mit Hilfe von Rankpflanzen begrünt werden. Dies bietet sich insbesondere in urbanen Gebieten an, wo es an ausreichend Raum für Baumpflanzungen fehlt oder bei gewerblichen Baukörpern mit großen geschlossenen Fassadenbereichen.

In diesem Fall steht neben den beiden Baufenstern eine größere Freifläche zur Verfügung, auf der zum Zweck einer Ortsrandeingrünung zahlreiche Pflanzfestsetzungen getroffen wurden. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs erscheinen auch ohne die Festsetzung zusätzlicher Fassadenbegrünungen ausreichend.

4.4 Starkregen

Durch die vorhandene Böschung im Planbereich kann es bei Starkregenereignissen zu oberflächlichem Abfluss von Regenwasser kommen. Das ankommende Oberflächenwasser ist ohne Auslösung weiterer Betroffenheiten anzuleiten.

5. VERKEHR

Im Plangebiet entstehen maximal vier zusätzliche Wohneinheiten. Der dadurch entstehende zusätzliche Quell- und Zielverkehr kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden. Die Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamt	**4.153 m²**	**100%**
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.824 m²	44%
Private Grünfläche	149 m²	3,6%
Fläche für Landwirtschaft	2.180 m²	52%

Stadt Schopfheim, den _____ Stadtbau Lörrach

_____ _____

Dirk Harscher, Bürgermeister i.V. Stephan Färber
(Planverfasser)